



LAUSUNTO

6.6.2017

OM 18/49/2017

Ympäristöministeriölle

Lausuntopyyntönnä 19.5.2017 YM002:00/2017 ja YM2/052/2017

LAUSUNTO "ASUKKAIDEN SOSIAALISEN ASUMISEN OSUUSKUNTAMALLI" - SELVITYSRAPORTISTA

Oikeusministeriö lausuu selvitysraportista seuraavan.

Yleistä

Asunto-osakeyhtiö-, osuuskunta- ja muun yhteisölainsäädännön kehittämistä vastaavaa oikeusministeriötä ei ole kuultu selvitysraportin laatimisen yhteydessä.

Kansainvälinen vertailu

Arvioitaessa selvitysraportissa kuvailtujen muiden maiden asunto-osuuskuntamallien tarpeellisuutta Suomessa on otettava huomioon, että näiden maiden käytäntöihin vaikuttaa olennaisesti se, että niissä ei ole asunto-osakeyhtiötä vastaavaa asumisyhteisömuotoa, joka on ainoastaan maailmassa. Muissa maissa kerrostalojenkin yksittäiset omistusasunnot ovat itsenäisiä kiinteistöjä, kiinteistörekisteriyksiköitä. Näissä maissa huoneistojen omistajien yhteistä, kerrostalon tms. rakenteisiin ja laitteisiin liittyvää ylläpitoa varten rakennuksessa on erillinen yhdistys- tai osuuskuntamuotoinen yhteisö, jonka jäseninä ovat rakennuksen "huoneisto-kiinteistöjen" omistajat.

Suomalainen asunto-osuuskuntakäytäntö ja sen arviointi

Myös Suomessa perustettiin 1970-luvulle asti vähäisessä määrin asunto-osuuskuntia, joita on nyt kaupparekisterissä 111 kappaletta. Vain kaksi nykyisistä asunto-osuuskunnista on perustettu 2000-luvulla (uusin on 2010 Säkylässä perustettu Asunto-osuuskunta Rauhanmaja). Lakanneita

\\ohna01\Data\OM92xx\LAVO\YHTEINEN\LAUSUNTO\2017\ym 0606
(asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamalli) jj.docx

Käyntiosoite
Eteläesplanadi 10
HELSINKI

Postiosoite
PL 25
00023 VALTIONEUVOSTO

Puhelin
02951 6001

Faksi
09 1606 7730

Sähköpostiosoite
oikeusministerio@om.fi

asunto-osuuskunta on 156, joista 151 on lakannut ennen 1.4.2001. Osa näistä on muutettu asunto-osakeyhtiöiksi.

Asunto-osuuskuntamuotoisen asumisyhteisön merkittävimmät puutteet liittyivät asunto-osuuksien vakuuskäyttöön, sillä rahoituslaitokset karsasivat asunto-osuuskuntamuotoa. Silloisen osuuskuntalainsäädännön (vuoden 1954 osuuskuntalaki) mukaan asunto-osuuden hankkimiseen, osuus-oikeuksien säilyttämiseen ja äänioikeuden tuottavan jäsenyyden saamiseen vaadittiin aina osuuskunnan suostumus eli osuuskunnan hallitus saattoi jäsenhakemusta ja osuuden siirtoehtoja harkitessaan käytännössä ottaa kantaa mm. osuuden luovutushinnan ”sopivuuteen”. Jos hallitus hylkäsi hakemuksen, osuuden ostaja ja jäseneksi pyrkinyt oli (ja on yleensä edelleen) oikeutettu vain osuusmaksun eli osuuden nimellisarvon palautukseen eli ostajalla on riski huoneiston käyvän arvon mukaisen kauppahinnan ja osuuden nimellishinnan erotuksen menettämisestä. Tällaiset ehdot rajoittavat olennaisesti kiinnostusta asunto-osuuskauppoihin ja niiden rahoitukseen esim. markkinoilla, joilla on voimakas inflaatio (1950-1990-luvut) ja asuntojen hintoja nostavaa asuntokysyntää (kaupungistuminen 1960-luvulta lähtien).

Periaatteessa edellä mainitut ehdot kokonaan estävät sen, että osuus-asunnon omistaja voisi saada asunnon arvonnousua hyväkseen asunnon vaihtotilanteessa. Tämä vaikeuttaa olennaisesti asunnon vaihtamista. Raportissa kaavaillun kaltaisissa osuusasunnoissa asuvien asunnontarve muuttuu samalla tavalla kuin muissa asuntotyypeissä asuvien kohdalla. Osuusasunnot olisivat varmuudella pitkän aikaa vähäinen osa koko asuntokannasta ja -tarjonnasta, minkä vuoksi edellä mainittuihin osuus-asunnon vaihdannan rajoituksiin on kiinnitettävä niiden ansaitsema huomio, kun harkitaan raportissa ehdotetun sosiaalisen asumisen mallin toteutusta.

Käytännössä raportissa ehdotettu osuusasuntojen hinnoittelu saattaisi johtaa asuntomarkkinoiden hinnoittelun avoimuuden ja asuntokaupasta saatavien verotulojen kannalta ongelmallisen kaksoishinnoittelun yleistymiseen ainakin suosituilla kasvavilla alueilla. Tietävästi esimerkiksi Ruotsissa on ollut tavallista maksaa virallisen, mm. asumisyhteisölle ilmoitetun, kauppahinnan lisäksi muuta, alueen vastaavien asuntojen arvonnousua ja kysyntää huomioon ottavaa korvausta kaupan aikaan saamiseksi (esim. asumisoikeusasunnot).

Osuuskuntamuotoisen asumisyhteisön ja asunto-osakeyhtiön vertailu

Käytännössä asunto-osakeyhtiölaki on niin joustava, että sen puitteissa voidaan yhtiöjärjestysmääräyksillä toteuttaa jo nyt pääosa raportissa tavoiteltavina pidetyistä asunto-osuuskunnan erityispiirteistä. Yhtiöjärjestyksessä voidaan esimerkiksi määrätä, että jokainen osakehuoneisto tuottaa yhden äänen (huoneiston koosta riippumatta). Hallintomalli ja vastuunjako osakkaiden ja yhtiön kesken voidaan muutenkin yhtiöjärjestyk-

sessä määritellä kaavaillon osuuskuntamallin mukaiseksi, jos niin halutaan. Yhtiöjärjestyksen vastikeperusteissa voidaan paremmin ottaa huomioon talon rakenteiden ja laitteiden uusimisen ja kunnossapidon todellisten hyötyjen ja kustannusten jakautuminen osakkaiden kesken. Yhtiöjärjestykseen otettavalla lunastuslausekkeella voidaan vaikuttaa myös siihen, miten osakehuoneiston arvonnousu jakautuu asunnon myyjän ja yhtiön kesken.

Miksi tällaista asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyskäytäntöä ei ole syntynyt? Käytännössä 70% uusista asunto-osakeyhtiöistä on rakennusliikkeiden perustamia. Asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestykset ja niihin liittyvät muut käytännöt ovat pääosin rakennusliikkeiden, rakennuttajien sekä niitä ja osakkeiden ostajia rahoittavien rahoituslaitosten muotoilemia. Yhtiöjärjestyskäytännössä on ensisijassa otettu huomioon rakennusliikkeiden, rakennuttajien ja rahoittajien sen hetkiset omat, rakentamisvaiheen rahoitukseen ja osakemyyntiin liittyvät tarpeet. Mainituilla tahoilla ei ole tähän asti ollut tarvetta kehittää sellaisia yhtiöjärjestyskäytäntöjä, joissa olisi otettu huomioon erilaisten ostajakuntien muuttuvat tarpeet osakehuoneistojen omistuksen ja rakennuksen elinkaaren aikana. Viimeksi mainitut tarpeet voivat liittyä esimerkiksi yhteisen ja yksityisen määrittelyyn rakennuksen ja asukas/osakasyhteisön sisällä (esim. kunnossapitovastuun ja muutostyöoikeuden jakautuminen, huoneistojen käyttötarkoitukset), osakkaiden päätöksentekoperiaatteisiin (yksi ääni/huoneisto mukaan lukien), hallintomalliin, rakennuksen ylläpito- ym. kustannusten jakoperiaatteisiin (yhtiövastikeperusteet), osakehuoneistojen (osakkeiden) luovutus- ja vakuuskäytön perusteisiin jne.

Kärjistäen voi sanoa, että lyhyt, yleisluonteinen ja standardoitu yhtiöjärjestys on voinut myös helpottaa asunto-osakkeiden myyntiä suurelle yleisölle verrattuna sellaisiin yhtiöjärjestyksiin, joissa olisi yksityiskohtaisemmin nostettu esiin rakennuksen ja osakeomistuksen elinkaaren aikana myöhemmin ilmenevät, osakkaiden kannalta merkittävät tilanteet. Aiemmin käytettyjen mallien käyttö vähentää tietenkin myös rakentajan ja rakennuttajan sopimuskustannuksia.

Tähän asti mikään taho ei ole ottanut tehtäväkseen laatia ja saattaa yleisön saatavilla sellaisia asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestys- ym. malleja, jotka olisi muotoiltu erilaisten asukasomistajaryhmien tarpeista lähtien esimerkiksi selvitysraportissa ehdotetuin tavoin. Tällaisten yhtiöjärjestysmallien syntymisen edistäminen voisi sopia erinomaisesti ympäristöministeriön toimialalle.

Lopuksi

Oikeusministeriön mielestä ei ole esitetty tarvetta kokonaan uuden asunto-osuuskuntamuodon luomiseen. Tarvittaessa voidaan selvittää asunto-osakeyhtiölain muuttamista sopimusvapautta laajentaen siten, että yhtiöjärjestysmääräyksillä voidaan toteuttaa vielä pidemmälle myös sosiaalisen

asumisen malleissa kysyttyjä ratkaisuja varsinkin uusien asunto-osakeyhtiöiden kohdalla (esim. ääni/osakas ja yhtiön suostumus osakkeiden hankkimiseen/luovuttamiseen eli ns. suostumuslauseke).

Oikeusministeriö muistuttaa lausuntopalvelu.fi -sivustosta ja suosittelee, että myös ympäristöministeriö käyttäisi palvelua lausuntoja vastaisuudessa pyytäessään.

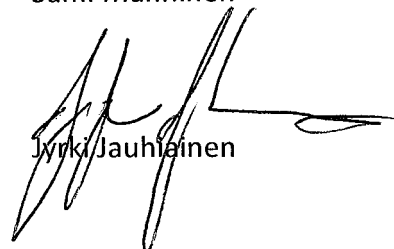
Oikeusministeriö suosittelee, että ehdotuksesta pyydetään lausunto myös Patentti- ja rekisterihallitukselta, jolla kaupparekisterin pitäjänä on laaja ja syvällinen tietämys asunto-osakeyhtiöiden, asunto-osuuskuntien ja muiden asumisyhteisöjen perustamisesta ja rekisteröinnistä.

Ylijohtaja



Sami Manninen

Lainsäädäntöneuvos



Jyrki Jauhainen